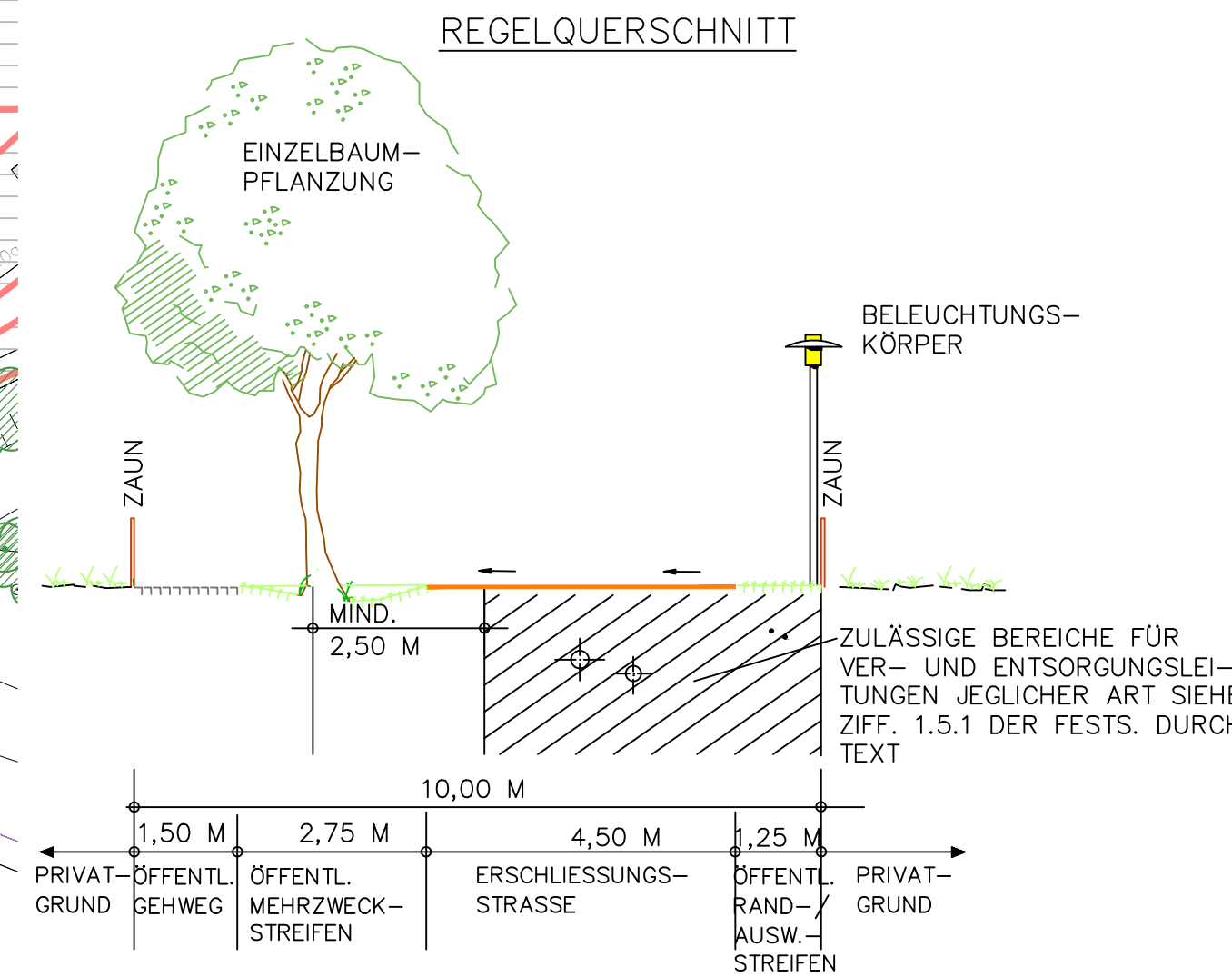


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
WA "KREUZÄCKER III" GELTOLFING



17. ——— GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES WA "KREUZÄCKER II", SATZUNGSBESCHLUSS VOM 08.03.2022



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEbiet GEM. § 4 BAUNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 WOHNGEbäude MIT
– ZWINGEND (ZWEI) VOLLGESCHOSSE, II (ZWEI) BZW. III (DREI) VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (S. NUTZUNGSSCHABLONE)
– MAX. TRAUFSEITIGE WANDHÖHEN 6,50 M BZW. 9,00 M
– MAX. FIRSHÖHEN 9,00 M BZW. 10,50 M
– MAX. FIRSHÖHE BEI EINTEILIGEN PULTDÄCHERN 8,50 M BZW. 9,00 M
– MAX. ATTIKAHÖHE BEI FLACHDÄCHERN 7,50 M BZW. 10,00 M
– GEMESSEN JEWEILS AB FOK DES ANGRENZENDE ERSCHLIES- SINGSSTRASSENABSCHNITTES IN DER MITTE DER DIE PARZELLE BEGRENZENDE STRASSENLINIE

NUTZUNGSSCHABLONE: ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER GESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL. GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL. GFZ
BAUWEISE 0 / Kettenhaus- bauweise ED E H	DACHFORM UND DACHNEIGUNG VON HAUPTGEbäUDEN SD = SATTELDACH (K)WD = (KRÜPPEL-)WALMDACH ePD, = EINTEILIGE UND VERSETZTE vPD PULTDÄCHER FD FLACHDACH NUR MIT DAUER- HAFTER DACHBEGRÜNUNG
MAX. WANDHÖHE (WH) MAX. FIRSHÖHE (FH) MAX. ATTIKAHÖHE BEI FD (AH)	MAX. ZULÄSSIGE WOHN-EINHEITEN (WE) PRO PARZELLE IN WA1+WA2 NUR EINZELHAUS ZULÄSSIG IN WA1 NUR HAUSGRUPPE (REIHENHÄUSER) ZULÄSSIG IN WA4

2.2 NUTZUNGSSCHABLONE:
ART DER BAULICHEN
NUTZUNG

2.3 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG **WA1/WA2/WA3/WA4**

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1 0 OFFENE BAUWEISE
3.2 ED **WA2** –JE DARGESTELLTER PARZELLE SIND BEI EINZELHÄUSERN MAX. ZWEI WOHN-EINHEITEN (WE) ZULÄSSIG.
–JE DARGESTELLTER PARZELLE IST BEI EVTL. ERRICHTUNG EINES DOPPELHAUSES (S. DES § 22 ABS. 2 BAUNVO JE DOPPEL- HAUSHÄLFTE NUR EINE WE ZULÄSSIG. DIESE OBERGRENZE VON MAX. ZWEI WE JE PARZELLE GILT AUCH BEI EINER EVTL. SPÄTEREN TEILUNG EINER PARZELLE
3.3 HA **WA1** –JE DARGESTELLTER PARZELLE IST BEI DEN TEILHÄUSERN DER HAUSGRUPPE JEWEILS NUR EINE WOHN-EINHEIT (WE) ZULÄSSIG.
3.4 E **WA3** –JE DARGESTELLTER PARZELLE SIND NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG.
3.5 Kettenhaus-
bauweise **WA** (PARZELLEN 1–15): GESCHLOSSENE BAUWEISE (KETTENHÄUSER);
–ZULÄSSIG SIND EINZEL- UND DOPPELHÄUSER

3.6 BAUGRENZE
ZUR ZULÄSSIGKEIT VERFAHRENSFREIER BAUVORHABEN NACH § 57
BAYBO S. ZIFF. 1.4.2 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT!

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
BITUMINÖSE BEFESTIGUNG ZULÄSSIG
4.2 ÖFFENTLICHE RAND- UND AUSWEICHSTREIFEN MIT WASSER-
DURCHLÄSSIGER BEFESTIGUNG (WEITFUGIG VERLEGTES,
GROSSFORMATIGES PFLASTER MIT RASENFUGEN ODER SCHOT-
TERRASSEN; BAUMSCHEIBEN, WIESENSTREIFEN)
MÖGLICHE PKW-STELLPLÄTZE: RASENFUGENPFLASTER
4.3 STRASSENBEGLEITENDE GEHWEGE: PFLASTERBELAG
4.4 ÖFFENTLICHE FUSS- UND RADWEGE: WASSERGEBOUNDENE KIES-
ODER SCHOTTERDECKE
4.5 15 M ANBAUVERBOTSZONE ZUR KREISSTRASSE SR 11,
JEWEILS GEMESSEN AB FAHRBAHN-RAND,
(NUR AUSSERHALB DER ORTSDURCHFARTSGRENZE)
4.6 GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN

5. FLÄCHEN FÜR VERSORgUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND AB-
WASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

5.1 ABFALL

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR
UND LANDSCHAFT

6.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN MIT AUTOCHTHONEN ANSAATEN
– MIT REGENRÜCKHALTEBECKEN FÜR OBERFLÄCHEN-
WASSER
6.1.1 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STAND-
ORTES (ÖFFENTLICH)
6.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
6.2.1 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE FESTLEGUNG DES STANDORTES
MIND. EIN BAUM JE 300 QM ANGEFANGENE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
DIE GESETZLICHEN GRENZABSTÄNDE (S. ZIFF. C. 10 DER HINWEISE)
SIND ZU BEACHTEN!
ZU ZIFF. 5.1 MIT 5.2: ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. SIEHE
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

7.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE (STAU-
RAUM) UND GARAGENZUFahrTEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER
OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG; EINZÄUNUNG ZUM ÖFFENTLICHEN
STRASSENRAUM NICHT ZULÄSSIG
ZIFF. 2.2.1 MIT ZIFF. 2.2.3 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
BEACHTEN!

7.2 FESTGESETZTE FIRSTRICHTUNG AUF DEN PARZELLEN 1 MIT 15

7.3 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS-
UND GRÜNORDNUNGSPLANES (CA. 16.120 QM)
FL.NRN. 79, 80, 82 (TEILFLÄCHE) UND 83 (TEILFLÄCHE),
GEMARKUNG GELTOLFING

7.4 MASSANGABEN IN METERN

II. PLANLICHE HINWEISE

1. BODENDENKMAL D-2–7141–0462
(NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM BAYERNATLAS)
2. NICHT FESTGESETZTE ZONE III B 2 DES WASSERSCHUTZGEBIETES
DER STADT STRAUBING
3. GEBÄUDEBESTAND
4. FLURSTÜCKSGRENZEN
5. 79 FLURSTÜCKSNUMMER
6. MÖGLICHE WOHNGEbäude MIT GARAGEN
7. VORGESCHLAGENE FIRSTRICHTUNG DER HAUPTGEbäude
8. VORSCHLAG PARZELLIERUNG MIT GRUNDSTÜCKSNUMMERIERUNG
9. VORH. HÖHENLINIEN GEM. GELÄNDEAUfMASS KEB–BAUPLANUNGS
GMBH STRAUBING
10. GELÄNDEBÖSCHUNGEN
11. LAGE DES REGELQUERSCHNITTES
12. VORGESCHLAGENE BELEUCHTUNGSKÖRPER
13. VORHANDENE GEHÖLZE AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
14. OBERFLURHYDRANT
15. LÄRMSCHUTZWAND
HÖHE MIND. 3,0 M ÜBER FOK GELÄNDE, LÄNGE MIND. 362 M
16. RICHTFUNKVERBINDUNGEN 508553592_508553593 DER
TELEFONICA MIT SCHUTZKORRIDOR (HORIZONTALER SCHUTZ-
KORRIDOR +/- 30 M, VERTIKALER SCHUTZKORRIDOR +/- 15
M); (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME TELEFONICA GERMANY GMBH
& CO. OHG)

MASSTAB 1:1000

GEOBASISDATEN:

© Bayerische Vermessungs-
verwaltung 2021
Darstellung der Flurkarte als
Eigentumsnachweis nicht geeignet

HÖHENSCHNITTEN:

Vergrößert aus der amtlichen bay-
erischen Höhenflurkarte vom Maß-
stab 1:5000 auf den Maßstab
1:1000. Zwischenhöhen sind zeich-
nerisch interpoliert. Zur Höhenent-
nahme für ingenieurtechnische
Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN:

Ergänzungen des Baubestandes,
der topographischen Gegebenhei-
ten sowie der ver- und entsor-
gungstechnischen Einrichtungen
erfolgte am (keine amt-
liche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:

Aussagen über Rückschlüsse auf
die Untergrundverhältnisse und
die Bodenbeschaffenheit können weder
aus den amtlichen Karten noch
aus Zeichnungen und Text abge-
leitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
Für nachrichtlich übernommene
Planungen und Gegebenheiten kann
keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:
Für die Planung behalten wir uns
alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die
Planung nicht geändert werden.

08.07.25	Satzung	HG
22.04.25	Entwurf	HA
28.10.24	Entwurf	HG
20.09.23	Vorentwurf	HG
Ged.	Anlass	von
Gedr.	Mai 2022	HG
Bea.	Mai 2022	HU

BEBAUUNGSPLAN MIT
GRÜNORDNUNGSPLAN
WA "KREUZÄCKER III" GELTOLFING

GEMEINDE: ALTERTHOFEN
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.10.2022 gem. § 2 Abs. 1
BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.2022 ortsüblich
bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit
öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des
Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 20.09.2023
hat in der Zeit vom 24.11.2023 bis 27.12.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des
Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 20.09.2023
erfolgte am (Fristsetzung ebenfalls bis
27.12.2023).

Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung
vom 28.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben/Email vom
13.11.2024 (Fristsetzung bis 07.01.2025) beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung
vom 28.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
in der Zeit vom 22.11.2024 bis 07.01.2025 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Altherhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom
22.04.2025 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom
22.04.2025 abgeändert und gebilligt.

Die Gemeinde Altherhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom
08.07.2025 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1
BauGB in der Fassung vom 08.07.2025 als Satzung beschlossen.

AUTHERHOFEN, den
Adalbert Hösl (Erster Bürgermeister)

AUTHERHOFEN, den
Adalbert Hösl (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan
wurde am 16.07.2025 gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich
bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem
Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns
Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft
gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft
getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs.
4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung
hingewiesen.

AUTHERHOFEN, den
Adalbert Hösl (Erster Bürgermeister)

AUFGESTELLT
HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung
Tel. 09422/805450, Fax: 09422/805451
E-Mail: heigl@heigl.de | www.heigl.de